Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

29 659 Evaluatie Staatsbosbeheer

Nr. 142 **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 november 2015

In reactie op het schriftelijk verzoek van de Voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst van 19 oktober 2015 doe ik u hierbij, mede namens de Staatssecretaris van Economische Zaken, de antwoorden op de schriftelijke vragen toekomen over Erfpacht Waddeneilanden Staatsbosbeheer en Rijksvastgoedbedrijf (Kamerstuk 29 659, nr. 141).

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

kst-29659-142
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2015

1.
Met betrekking tot de erfpacht Waddeneilanden wordt het valideren van de methode van het Rijksvastgoedbedrijf door een onafhankelijk wetenschappelijk instituut voorgesteld naar aanleiding van de vraag om een onafhankelijke toetsing te laten doen door drie onafhankelijke instanties c.q. personen en deze toetsing als bindend te accepteren. Waarom wordt gekozen voor een onafhankelijk wetenschappelijk instituut en waarom niet door drie onafhankelijke instanties c.q. personen?

2.
Kan worden aangegeven hoe u invulling zou willen geven aan de toezegging om de methode van het Rijksvastgoedbedrijf onafhankelijk te laten valideren? Hoe en wat gaat er getoetst worden? Wat is het tijdpad hiervan?

3.
In hoeverre is er dan sprake van een bindend advies bij deze validatie voor het Rijksvastgoedbedrijf? Accepteert het Rijksvastgoedbedrijf de validatie als een bindend advies? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op de vragen 1, 2 en 3:
Ik ben bereid om de waarderingsmethode van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) te laten valideren. Ik kies hierbij voor een onafhankelijk wetenschappelijk instituut om elke schijn van partijdigheid of belangenverstrengeling te vermijden.
Ik zal daarom binnenkort een instituut benaderen dat deze validatie kan uitvoeren en ik zal u over het vervolg informeren.
Gegeven mijn wettelijke taak van de prijstoets zal ik altijd een oordeel moeten vellen over voorgenomen verkopen en een oordeel moeten hebben over de validatie methode.

4.
Hoe verloopt het overleg met de erfpachters op dit moment?

Het RVB onderhoudt geen rechtstreekse contacten met de erfpachters van Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer is in overleg met (vertegenwoordigers van) erfpachters op zowel Vlieland, Terschelling als Texel. Er wordt gesproken over zowel een koopaanbieding voor het bloot eigendom als een aanbieding voor continuering van het erfpacht door voortzetting van het huidige contract of een overstap naar een nieuw erfpachtcontract. Voor een aantal percelen is op basis van de prijstoets inmiddels duidelijkheid tussen Staatsbosbeheer en RVB. Staatsbosbeheer zal de gesprekken voor deze situaties voortzetten.

Ook het RVB heeft als grondeigenaar op enkele Waddeneilanden een aantal percelen in erfpacht uitgegeven.
In mijn brief van 18 december 2014 aan uw Kamer (Kamerstuk 29 659, nr. 137) heb ik aangegeven dat het Rijksvastgoedbedrijf bij het einde van een erfpachtovereenkomst de erfpachter de mogelijkheid tot koop zal geven. Daarnaast biedt het RVB de erfpachters de mogelijkheid tot een heruitgifte tegen nieuwe marktconforme voorwaarden.
Mocht de erfpachter voor geen van deze beide mogelijkheden kiezen bij het einde van de overeenkomst, dan zijn de wettelijke regels omtrent erfpacht van toepassing.
Het RVB zal zijn erfpachters over deze keuzemogelijkheid informeren zodra het door mij benaderde wetenschappelijk instituut de validatie van de waarderingsmethode van het RVB heeft uitgevoerd. De erfpachters bij wie de erfpachtovereenkomst is geëindigd of binnenkort zal eindigen zullen over hun keuzemogelijkheid en het daaruit vloeiende aanbod door het RVB persoonlijk worden geïnformeerd.

5.
Hoe registreert of komt het kadaster (aan) afzonderlijke prijzen van ondergrond van (recreatie)woningen?

6.
Hoeveel landelijke registraties van ondergrond van (recreatie)woningen zijn er tussen 2010 en 2015 geregistreerd (uitgesplitst per jaar en gebied)?

Antwoord op de vragen 5 en 6:
Met uitzondering van de prijzen van bouwkavels beschikt het kadaster bij gerealiseerde vastgoedtransacties niet over de prijzen van de ondergrond van het verkochte object.

7.
Hoeveel transacties heeft het kadaster geregistreerd van de binnenduingebieden op Terschelling?

Het kadaster heeft in de periode 2010- 2015 in het binnenduingebied op Terschelling in de omgeving van de te verkopen percelen 27 transacties geregistreerd.

8.
Kunt u de onderliggende cijfers die geleid hebben tot de historische grafiek met grondprijzen per m^2 aan de commissie doen toekomen?

De cijfers waarvan gebruik is gemaakt bij de samenstelling van de grafiek zijn afkomstig uit een onderzoek uit 2009 naar de marktontwikkelingen op de Waddeneilanden over de periode 1992–2008 van Ingenieursbureau Oranjewoud uitgevoerd in opdracht van Staatsbosbeheer. (zie hiervoor ook het antwoord op vraag 14 van de lijst van vragen van 11 juni jl.). Het RVB heeft voor de periode 2008–2014 de cijfers aangevuld en in de grafiek zichtbaar gemaakt.

9.
Adviescommissie-Van der Werf gaat over de waardering van het blooteigendom van de erfpachtgronden en niet over «volle vrije grondwaarde». Hoe verhoudt zich dat tot het gehanteerde prijspeil van het Rijksvastgoedbedrijf? Hoe verklaart u het prijsverschil? En kan in het licht van bovenstaande in detail worden aangegeven hoe het Rijksvastgoedbedrijf zijn prijspeil bepaalt?

Het vertrekpunt van beide taxatiemethodieken is vergelijkbaar: in beide gevallen wordt de vergelijkingsmethode toegepast, gecombineerd met de residuele grondwaardeberekening. Het grote verschil in opbrengst wordt met name veroorzaakt door de «verzoening» van de originele grondquote en de actuele grondquote en door het verschil in depreciatie. Verder speelt een rol de wijze waarop de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen en de investeringsvergoedingen voor de erfpachters wordt berekend.

10.
Is het correct dat het Rijksvastgoedbedrijf op Ameland en Schiermonnikoog erfpachtpercelen te koop aanbiedt? Zo ja, hoe verklaart u dan de zinsnede «...Rijksvastgoedbedrijf ondervindt op geen enkele wijze als organisatie voordeel of nadeel van een bepaalde prijsstelling...»?

Zoals in de hiervoor reeds aangehaalde brief van 18 december 2014 aan uw Kamer is aangegeven zullen de erfpachters van het RVB, bij wie de erfpachtovereenkomst (bijna) afloopt of is afgelopen, de mogelijkheid

krijgen tot koop van de grond. Deze biedt het RVB dan tegen een marktconforme prijs aan.
De aangehaalde zinsnede doelt op de situatie dat SBB een voorgenomen verkoop voor een prijstoets voorlegt aan het RVB. De opbrengst van de verkoop is ten gunste van SBB. Er is geen financiële relatie tussen SBB en het RVB.

11.
Welke rol speelt de bestemming van de grond in de waardebepaling? Een natuurbestemming geeft een andere waarde dan een recreatie- of woonbestemming. Daar komt nog bij dat waarde kan toe- of afnemen als de bestemming verandert. Hoe wordt de waarde bepaald als bijvoorbeeld bij de start een natuurbestemming gold en nu een woonbestemming?

De bestemming bepaalt in hoge mate de waarde van de grond. Als echter grond met een natuurbestemming wordt verkocht voor de bouw van reguliere of recreatieve woning, terwijl de bestemmingswijziging formeel nog niet geheel is gerealiseerd, speelt de op dat moment nog vigerende bestemming geen rol meer en wordt de toekomstige bestemming leidend voor de waardebepaling.

12.
Wilt u de gegevens ten aanzien van de grafiek op de eerste pagina alsnog aanleveren, aangezien zonder aanduiding van de gebruikte informatie en methode van berekening deze statistiek beperkte relevantie heeft?

Zie het antwoord op vraag 8. De grafiek geeft de gemiddelde prijsontwikkeling per jaar aan. In onderstaande tabel zijn de gemiddelde prijzen per jaar over de periode 1993–2015 aangegeven, voor zover er voldoende gegevens beschikbaar waren om een gemiddelde uit af te leiden.

Historische ontwikkeling waarde ondergrond recreatiewoningen binnenduingebied Terschelling

Jaar	Grondprijs	Jaar	Grondprijs	Jaar	Grondprijs	Jaar	Grondprijs
1993	€ 26	1999	€ 153	2005	€ 280	2011	€ 335
1994	Onvoldoende geg.	2000	Onvoldoende geg.	2006	€ 258	2012	€ 330
1995	€ 34	2001	€ 189	2007	€ 348	2013	€ 335
1996	€ 75	2002	€ 185	2008	€ 370	2014	€ 360
1997	€ 109	2003	€ 184	2009	€ 360	2015	€ 385
1998	Onvoldoende geg.	2004	€ 241	2010	€ 345		

13.

(Bij de antwoorden op vragen 1 t/m 8). Waarom voldoet een verdeling van 50/50 waarde-creatie aan de eisen van «redelijkheid en billijkheid», dus 25% x 0,5 = 12,5%, terwijl andere grondeigenaren in Nederland tussen 25% en 40% depreciatie hanteren?

Bij het antwoord op de vragen 1 t/m 8 is aangegeven waarom er bij verkoop aan de zittende erfpachter 50/50 verdeling van de depreciatie redelijk en billijk wordt geacht.
Wanneer er door de erfpachter bij aanvang van de erfpacht een insteek is betaald (vaak ter grootte van de depreciatie) zal er geen sprake zijn van een verdeling. Hangt af van de erfpachtvoorwaarden of en zo ja, welke depreciatiefactor gerechtvaardigd is.

14.
(Bij het antwoord op vraag 10). Door het hanteren van een vervangingswaarde mist de erfpachter de werkelijke marktwaardestijging die hij aan de opstal kan toerekenen, omdat u slechts de bouwkosten hanteert. Waarom vindt u dat billijk?

Er wordt bij de berekening uitgegaan van de vervangingswaarde gebaseerd op de bouwkosten op het moment van waardering en niet de oorspronkelijke. Hierdoor is er met betrekking tot de opstal ook sprake van een waardestijging.

15.
(Bij het antwoord op vraag 14) Heeft u volledig uit het rapport van de commissie-De Jong geciteerd? Zo nee, had u bij volledig citeren de opmerking van de commissie-De Jong kunnen opnemen dat de residuele grondwaardemethode slechts geschikt is bij nieuwbouwuitgiften van grond (wat hier niet het geval is) en dat de WOZ heeft bewezen, onder een aantal voorwaarden, een goed bruikbaar instrument te zijn voor de waardebepaling van grond en opstal? Bent u bereid dit (unanieme) advies van de commissie-De Jong alsnog over te nemen? Zo nee, waarom niet?

Ja, voor zover het betreft het noemen van enkele gangbare methoden. Voor zover bekend heeft de commissie-De Jong in haar rapport «Groene erfpacht in balans» niet aangegeven dat de residuele grondwaardemethode slechts geschikt is bij nieuwbouwuitgiften van grond. De WOZ-waarde van de te waarderen objecten wordt te allen tijde betrokken bij de taxatie als een belangrijke referentie. De WOZ-waarde kan gebruikt worden als referentiewaarde maar niet als waarde voor het bepalen van een marktconforme waarde van de grond. De WOZ-waarde maakt geen onderscheid tussen de grondwaarde en de opstalwaarde. De benodigde splitsing om te komen tot de grondwaarde is derhalve niet beschikbaar op basis van de WOZ-waarde.

16.
(Bij het antwoord op vraag 24). Kunt u aangeven met welke bedragen u de waarde van de grond heeft verminderd in verband met het bouwrijp maken en de tuinaanleg door de erfpachter?

Per perceel is bij de waardering een aftrek toegepast voor het bouwrijp maken door de erfpachter afhankelijk van het moment van bouwrijp maken en er is een aftrek toegepast voor de tuinaanleg/aanleg bestrating en terrassen afhankelijk van de mate waarin hier sprake van is geweest.

17.
(Bij het antwoord op vraag 37). Waarom maakt u geen gebruik van deskundigen die lid zijn van de makelaarsverenigingen NVM en VBO? Zij zijn immers net als rentmeesters zeer deskundig en zij zijn gewend ook voor erfpachters op te treden.

Het RVB is belast met de uitvoering van de prijstoets en laat deze uitvoeren door vastgoeddeskundigen in dienst bij het RVB die gecertificeerde taxateur en beëdigd rentmeester bij de NVR zijn. Zij kunnen de taxaties volledig onafhankelijk uitvoeren.

18.
(Bij het antwoord op vraag 44). Kan dit wetenschappelijk instituut ook de Amsterdam School of Real Estate zijn?

Naast dit instituut zijn er meerdere wetenschappelijke instituten die in aanmerking komen om te benaderen.

19.
(Ad 50). De zogenaamde Bankentoets voor erfpacht wordt in de onroerendgoedmarkt als toereikend beoordeeld, zowel door banken, notarissen, grondeigenaars en erfpachters. Bovendien heeft uw ministerie medewerking verleend bij de totstandkoming ervan. Bent u bereid de

huidige voorwaarden alsnog volgens de bancaire richtlijn te laten beoordelen? En, wilt u ons een exemplaar van uw nieuwe erfpachtvoorwaarden en de toetsing aan de richtlijn zenden?

Het ministerie heeft meegewerkt aan de notariële opinie. Die geldt voor erfpacht met particuliere erfverpachters met akten van voor 1-1-2013. In mijn antwoord op vraag 50 van de lijst van vragen van 11 juni jl. heb ik aangegeven dat de bancaire richtlijn (door u geduid als «bankentoets») alleen betrekking heeft op erfpachtcontracten van onbepaalde duur en tot stand is gekomen op initiatief van de banken als een goede vorm van zelfregulering, waar het ministerie niet direct bij betrokken is geweest. De bancaire richtlijn is opgesteld om duidelijk te maken aan welke uitgangspunten erfpachtcontracten van onbepaalde duur moeten voldoen om in aanmerking te komen voor hypothecaire financiering. Aangezien het in het geval van de onderhavige erfpachtcontracten op de Waddeneilanden bewust gaat om contracten voor bepaalde duur, is toetsing aan de bancaire richtlijn niet zinvol. Er is hier sprake van erfpachtcontracten met bepaalde duur, zodat hiermee er zekerheid is dat na afloop van het erfpachtcontract door onder meer Staatsbosbeheer en het RVB bezien kan worden of de gronden nodig zijn voor de realisatie van natuurdoelen of – als dit niet het geval is – deze opnieuw in erfpacht worden uitgegeven.

20.
(Algemeen). De toenmalige Staatssecretaris Bleeker heeft toegezegd aan de Tweede Kamer, dat de zittende erfpachters de daarvoor in aanmerking komende gronden zouden kunnen kopen. Vaststaat dat het daarbij om het bloot eigendom gaat. Het standpunt van het Rijksvastgoedbedrijf dat er alleen verkocht kan worden voor een prijs die de grondwaarde bij volle eigendom weerspiegelt (ook al is de grond in erfpacht uitgegeven) is daarmee in tegenspraak en is thans de oorzaak van een aanhoudende impasse. Bent u bereid de gronden te verkopen tegen de waarde van het bloot eigendom?

De toezegging van toenmalig staatsecretaris Bleeker betrof grond in bezit van Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer geeft uitvoering aan deze toezegging waarbij door het RVB de toets op marktconformiteit plaatsvindt. Het RVB treedt niet in het al of niet verkopen van gronden door SBB, maar voert slechts de toets op marktconformiteit uit. De discussie over de taxatiemethode doet daarmee niet af aan de door de toenmalige Staatssecretaris gedane toezegging om te verkopen. De percelen in bloot eigendom worden verkocht tegen een marktconforme waarde waarbij rekening wordt gehouden met het feit dat de opstallen van de erfpachter zijn en een aftrek plaatsvindt voor de eventueel door de erfpachter gedane investeringen en aangebrachte voorzieningen. Ten slotte wordt er afhankelijk van de erfpachtvoorwaarden nog een depreciatie toegepast op de volle grondwaarde. Volgens het Rijksvastgoedbedrijf is de marktconforme prijs voor de verkoop van bloot eigendom bij de erfpachten van Staatsbosbeheer 87,5% van de volle grondwaarde van de erfpachtzaak. In mijn antwoord op onder meer de vragen 5, 8, 10 en 13 van de lijst van vragen van 12 februari 2015 heb ik dit toegelicht (Kamerstuk 29 659, nr. 138).

21.
Welke stappen gaat u ondernemen om de impasse te beëindigen en dit vraagstuk tot een voor iedereen bevredigend einde te brengen?

Staatsbosbeheer heeft of gaat erfpachters inzage geven in de marktconforme prijzen waarvoor SBB kan vervreemden. Indien verkoper en koper geen overeenstemming kunnen krijgen over de prijs is geen van partijen

verplicht om tegen een ongewenste prijs een transactie te sluiten en zal de transactie niet plaatsvinden.